

Hamburg - Billstedt

# Backsteincharme, Sonnenplätze und ein Haus voller Persönlichkeit

VP azonosító: 26252009-1



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 453 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26252009-1               |
| Hasznos lakótér       | ca. 115 m <sup>2</sup>   |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1992                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 649.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.05.2036 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 201.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1992                |

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan

A promotional graphic for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

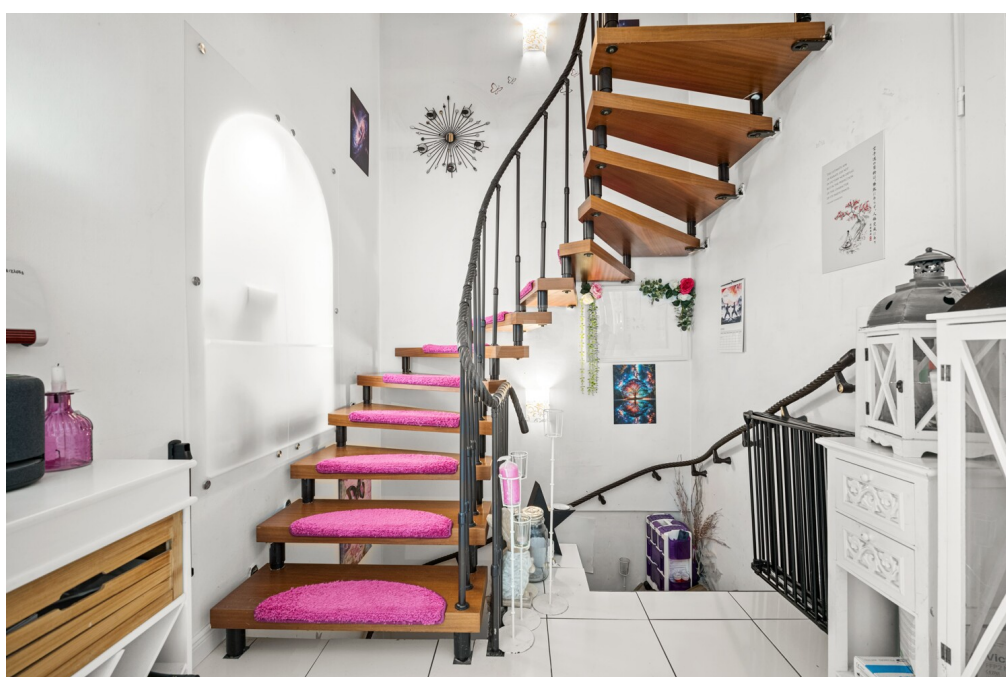
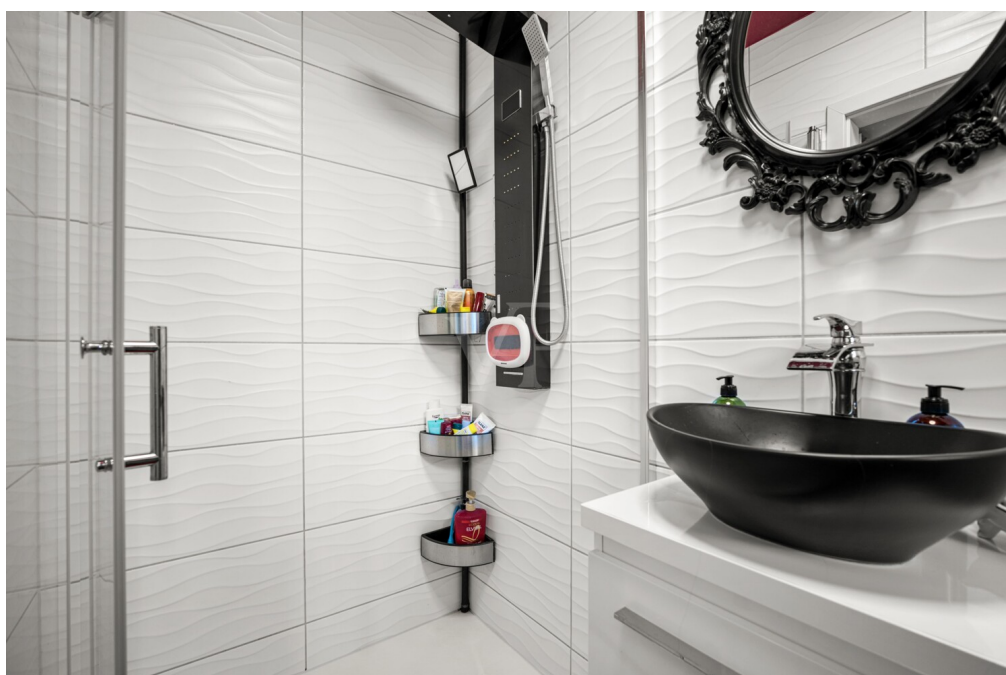
**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



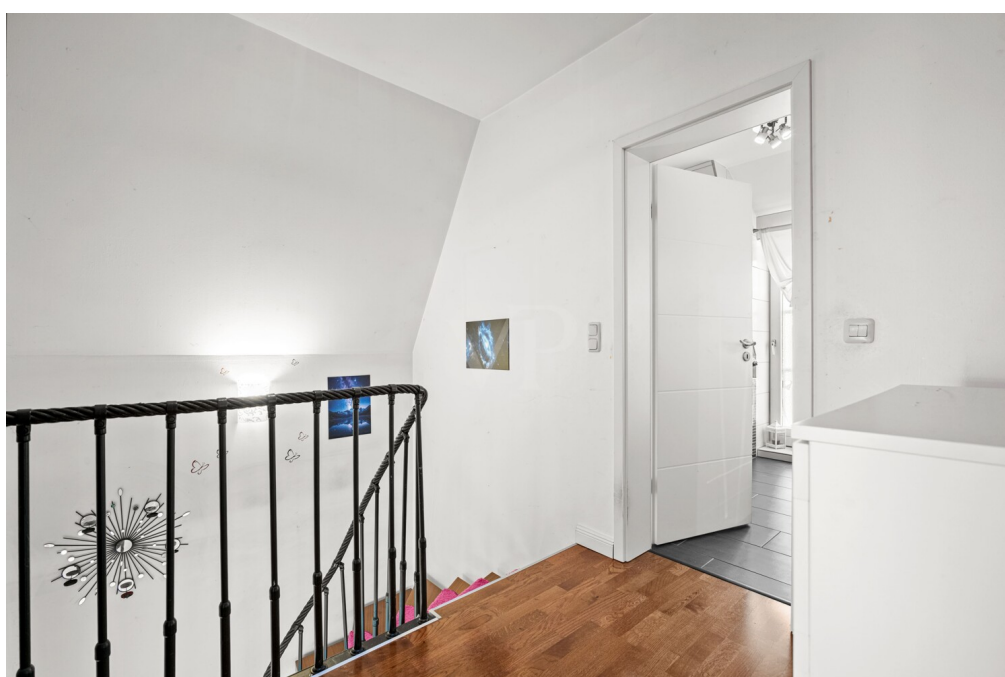
**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan

# WIR SIND FÜR SIE DA

## WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE  
geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für  
Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen  
von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über  
6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung  
nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:

**SEBASTIAN PLASS**

Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17

sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

**T: 040 - 27 14 27 80**

[elizabeth.eksberg@von-poll.com](mailto:elizabeth.eksberg@von-poll.com)

*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*



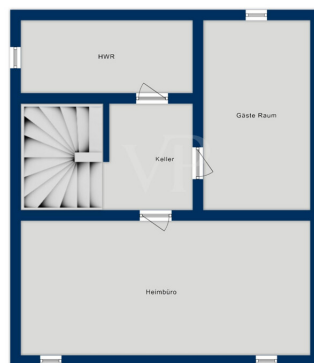
**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

# Alaprajzok



Berechnung: 100,00 m²



Berechnung: 100,00 m²



Komplex, 3D-Modell

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Az also benyomás

Zurückhaltend in der Haltung, großzügig im Inneren: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 verbindet rund 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer angenehmen Privatheit auf einem ca. 453 m<sup>2</sup> großen, ideell geteilten Grundstück. Es ist damit Teil einer WEG und tritt dennoch als eigenständiges Haus mit klarer Adresse und ruhigem Charakter auf. Die rot geklinkerte Fassade, das dunkle Dach und die gepflasterte Vorfläche geben dem Haus eine norddeutsch geprägte, solide Präsenz. Der gepflegte Zustand, die Modernisierung im Jahr 2020 und die gehobene Ausstattung schaffen einen Rahmen, der sofort bewohnbar wirkt und zugleich nicht beliebig erscheint.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohnen weit und hell. Der Wohn- und Essbereich spannt sich über eine großzügige Fläche mit glänzenden hellen Bodenfliesen, weißen Wänden und breiten Fensterpartien, die den Raum freundlich ausleuchten. Hier finden Esstisch, Sofa und Medienbereich selbstverständlich nebeneinander Platz, ohne sich gegenseitig zu bedrängen. Eine dekorative Deckenleiste und die ruhige Farbigkeit der Flächen verleihen dem Raum eine gepflegte, fast salonartige Note. Angrenzend zeigt sich eine offene Barzone mit warmen Holzfronten und kräftigem Pink als Akzent, lebendig, kommunikativ und angenehm unkonventionell. Drei Balkon- und Terrassenbereiche erweitern den Alltag nach draußen und geben dem Haus verschiedene Plätze für Kaffee, Sonne und frische Luft.

Auch die Erschließung besitzt Charakter. Die offene Treppe mit Holzstufen, schwarzem Geländer und farbigen Stufenauflagen setzt im Eingangsbereich einen markanten, persönlichen Akzent. Im Erdgeschoss ergänzt ein Duschbad das Raumangebot. Das Duschbad arbeitet mit großformatigen weißen Wandfliesen in sanfter Wellenstruktur, einer bodennahen Glasdusche und einem schwarzen Aufsatzbecken, das einen eleganten Kontrast setzt. Die Beheizung erfolgt über Zentralheizung und Fußbodenheizung, ein Komfort, der besonders in den gefliesten Bereichen spürbar zur Wohnqualität beiträgt.

Im Dachgeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein weiteres Bad. Oben wechseln warme Holzfußböden, helle Wandflächen und Dachschrägen in einem ruhigen Rhythmus, der den Zimmern Geborgenheit gibt. Jedes der Zimmer hat einen eigenen Ton: mal klar und hell, mal farbkraftig, mal zurückgenommen. Ein Zimmer öffnet sich mit bodentiefem Fensterelement und französischem Austritt zum Licht, die pinkfarbenen Wandfelder setzen dabei einen selbstbewussten Akzent. Das Badezimmer im Dachgeschoss kombiniert helle Wandfliesen, dunklen Boden, Badewanne und Tageslicht zu einem entspannten, wohnlichen Raum. Hinzu kommt ein ausgebauter und im Jahr 2021 renovierter Keller, in dem zwei Räume als wohnähnliche Räume genutzt werden. So entsteht ein Haus, das nicht auf laute Gesten setzt, sondern auf Substanz, Pflege und eine spürbar gelebte Atmosphäre. Ein

**Zuhause mit Haltung, in dem der Alltag bereits seinen Platz gefunden hat.**

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Minden a helyszínról

Die angebotene Immobilie befindet sich sehr zentral im Hamburger Stadtteil Kirchsteinbek (Billstedt).

Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, denn das Billstedt-Center, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe.

Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und sind hervorragend für Jogger und Naturliebhaber geeignet, gerade im Sommer laden diese zum Verweilen ein.

Mehrere Buslinien und die U-Bahn verbinden Billstedt mit dem Hamburger Stadtzentrum, so sind Sie bereits in ca.12 Minuten am Hauptbahnhof, auch die Autobahn erreichen Sie in wenigen Minuten.

Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt, auch zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

**E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**